PROJETO DE LEI Nº , DE 2019

(Do Sr. CARLOS BEZERRA)

Revoga o art. 9º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei revoga o art. 9º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.

Art. 2º Fica revogado o art. 9º da Lei nº 10.931, de 2004.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

O patrimônio de afetação em incorporações imobiliárias, instituído pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, é fundamental para oferecer segurança a potenciais compradores de imóveis acerca da entrega da obra, mesmo em cenários de insolvência do incorporador. Por conferir segurança quanto ao cumprimento dos direitos dos compradores, estimula investimentos no mercado imobiliário e uma série de outras consequências positivas daí decorrentes, como, para ficar em apenas um exemplo, a geração de empregos no setor de construção civil.

Ocorre que a mesma Lei nº 10.931, de 2004, em seu art. 9º, limita a aplicação do conceito de patrimônio de afetação, de forma a nosso ver, absolutamente injustificada. Veja-se a redação daquele dispositivo:

“Art. 9º Perde eficácia a deliberação pela continuação da obra a que se refere o § 1o do art. 31-F da Lei no 4.591, de 1964, bem como os efeitos do regime de afetação instituídos por esta Lei, caso não se verifique o pagamento das obrigações tributárias,

previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência, ou insolvência do incorporador, as quais deverão ser pagas pelos adquirentes em até um ano daquela deliberação, ou até a data da concessão do habite-se, se esta ocorrer em prazo inferior”.

Ora, não faz nenhum sentido prever o patrimônio de afetação para, em seguida, relativizá-lo a tal ponto que afaste o interesse dos interessados em adquirir unidades imobiliárias. As dívidas referidas no mencionado art. 9º são do patrimônio de afetação e, por isso, devem ser pagas com os seus recursos.

Além de proteger os adquirentes, a afetação protege, também, os demais credores do empreendimento, destacando-se entre eles os trabalhadores, a previdência e o fazenda pública. Vale lembrar que o § 11 do art. 31-F da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, já prevê a sub-rogação dos adquirentes nos direitos e obrigações da incorporadora, e nestas estão incluídos os débitos fiscais, previdenciários e trabalhistas vinculados à respectiva incorporação.

A perda de eficácia da afetação caso os adquirentes não paguem as dívidas do incorporador no prazo de um ano, como previsto em tal dispositivo, causa prejuízo não só aos adquirentes, mas principalmente aos trabalhadores, que perderão o direito de receber seus créditos do patrimônio de afetação e serão obrigados a habilitá-los na massa falida, somente podendo receber após a liquidação final do ativo da falência.

O próprio patrimônio de afetação correspondente ao acervo da incorporação garante tais débitos, tal como dispõe o § 1º do art. 31-A (ressalvada, obviamente, a responsabilidade do incorporador pelos prejuízos que causar).

Considerações como essas foram objeto do Projeto de Lei nº 748, de 2008, de autoria do ilustre Deputado Rogério Lisboa. Tal proposição foi aprovado por diversas Comissões, mas, em 2011, acabou arquivada, sem que a matéria de que tratava fosse adequadamente enfrentada na legislação pátria.

O art. 9º da Lei 10.931, de 2004, portanto, deve ser revogado, por se contrapor ao propósito da afetação da incorporação imobiliária.

Sala das Sessões, em de de 2019.

Deputado CARLOS BEZERRA